

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Nortorf

"Vereinsstraße - Hoher Kamp"

1. Allgemein

Der Eigenbedarf an Grundstücken der Gemeinde Nortorf kann nicht mehr gedeckt werden. Daher weist die Gemeinde mit dem notwendig gewordenen Bebauungsplan Nr. 1 23 Bauplätze aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Neubaupläche von ca. 2,3 ha. Die Größenordnung der ausgewiesenen Neubaupläche liegt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Privatbesitz befindliche Grundstücke. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke der Gemarkung Nortorf; Flur 11; Flurstück 27/1, teilweise Flurstück: 154/21, 21/10, 234/15. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach BBauG sind nicht erforderlich, da die Grundstückseigentümer grundsätzlich verkaufsbereit sind. Gleichfalls ist die Gemeinde bereit, die Grundstücke zu erwerben, um das Bauland für den Eigenbedarf zu sichern.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Vorgesehen ist eine WA-Nutzung in offener Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die Qualität eines reinen Wohngebietes aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung nicht erreicht werden kann. Die vorgesehene Bauweise trägt am besten den Gegebenheiten der Landschaft sowie den auftretenden Bauwünschen Rechnung.

...

Die Einfriedigung der Grundstücke zur Straße darf nur in einer Höhe von maximal 70 cm als Zaun oder Hecke vorgenommen werden, um ein übereinstimmendes Gesamtbild zu erzielen, da sonst bei höheren unterschiedlichen Höhen ein ungeordneter störender Eindruck entsteht.

Bis auf die Festlegung der Dachform, -farbe und -neigung und dem Verlauf der Firstrichtung soll keine weitere Festlegung getroffen werden, um eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen und einen größtmöglichen Spielraum einzuräumen.

4. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

4.1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung obliegt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dem Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

Die Möglichkeit der Wasserversorgung durch die Stadtwerke Wilster sollte nach Vereinbarung zwischen den Beteiligten ebenfalls gegeben sein.

4.2. Abwasserbeseitigung

4.2.1. Regenwasser

Das Regenwasser wird direkt dem Vorfluter (Wetter) zugeleitet.

4.2.2. Schmutzwasser

Das Gebiet der Vereinsstraße und des Bebauungsplanes Nr. 1 wird mit der Schmutzwasserleitung ^{an} das zentrale biologische Klärwerk der Stadt Wilster angeschlossen.

4.3. Feuerlöscheinrichtung

Das Wasser für Löschzwecke kann aus dem in unmittelbarem Bereich (Flurstück: 216/20) fließenden Vorfluter (Wetter) entnommen werden. Im Planungsbereich sind auch Unterflurhydranten vorgesehen.

4.4. Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

4.5. Gasversorgung

Die Versorgung mit gasförmiger Energie erfolgt z. Z. durch die Stadtwerke Wilster. Die Schleswig AG wird nach Umstellung auf Erdgas den Aufbau eines Erdgasnetzes in der Gemeinde Nortorf erwägen.

4.6. Müllbeseitigung

Die Gemeinde ist Mitglied des Müllabfuhrzweckverbandes Steinburg.

5. Erschließung

Das Gelände wird durch die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A kann bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes ihre Fortsetzung finden. Der Knoten im Bereich der Vereinsstraße wird entsprechend der RAL (K) ausgebaut. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird der Planstraße A vor Einmündung in die Vereinsstraße das Zeichen 205 (Vorfahrt achten) nach § 41 StVO angeordnet.

Die öffentlichen Parkplätze betragen mehr als 1/3 WE-Anteil.

5.1. Erschließungskosten

Zur Deckung der Erschließungsanlage erhebt die Gemeinde nach § 127 BBauG einen Erschließungsbeitrag. Die Kosten zur Erstellung der Erschließungsanlage belaufen sich schätzungsweise:


5.1.1. Straßenbau einschl. Gehwege, Wendehammer und Straßenentwässerung	ca. 160.000 DM
5.1.2. Öffentliche Parkplätze	ca. 13.500 DM
5.1.3. Straßenbeleuchtung	<u>ca. 14.000 DM</u>
Übertrag:	ca. 187.500 DM

	Übertrag:	ca. 187.500 DM
5.1.4. Befahrbarer Fußweg - 5 m breit -	ca.	3.500 DM
5.1.5. Spielplatzausbau	ca.	4.000 DM
5.1.6. Ankauf von Gelände für den Bau der Erschließungsanlage (Straße, Parkstreifen, Fuß- weg, Spielplatz sowie Wen- dehammer)	ca.	<u>50.000 DM</u>
	ca.	<u>245.000 DM</u> =====

Die Gemeinde übernimmt nach § 129 BBauG 10 % des bei-
tragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Aufgestellt:

Nortorf, den **- 6. Juli 1976**


Bürgermeister



Planverfasser:

Kreis Steinburg
Der Kreisausschuß
Amt 61/6101

